Actal

Aan de Minister van Veiligheid en Justitie
De heer mr. G.A. van der Steur
Postbus 20301
2500 EH DEN HAAG

Datum
28 september 2015

Onderwerp
Wet Verbetering Verenigingen van Eigenaars

Uw kenmerk

Ons kenmerk
JtH/RvZ/MF/2015/110

Bijlage(n)
1

Geachte heer Van der Steur,

Hierbij ontvangt u in afschrift de reactie van Actal op de consultatieversie van het wetsvoorstel Wet Verenigingen van Eigenaars dat vandaag aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst is gestuurd. Het betreft een gezamenlijk wetvoorstel van de ministeries van Veiligheid en Justitie en Wonen en Rijksdienst,

Hoogachtend,

J. ten Hoopen
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris

Contact
Wijnhaven 26
2511 GA Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

T (070) 310 86 66
F (070) 310 86 79

www.actal.nl
info@actal.nl

Actal

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst
De heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum
28 september 2015

Onderwerp
Wet Verbetering Verenigingen van Eigenaars

Uw kenmerk

Ons kenmerk
JtH/RvZ/MF/2015/109

Bijlage(n)
-

Geachte heer Blok,

Op 31 juli is 2015 is het concept wetsvoorstel Wet Verbetering Verenigingen van Eigenaars (VvE's) voor consultatie opengesteld. Het betreft een gezamenlijk wetsvoorstel van het ministerie van Wonen en Rijksdienst en het ministerie van Veiligheid en Justitie. Actal heeft in het verleden verschillende signalen over regeldruk ontvangen over het onderwerp. Het wetsvoorstel strekt tot aanpassing van het appartementsrecht in het Burgerlijk Wetboek met als doel onderhoud aan appartementsgebouwen te verbeteren en verduurzaming van gebouwen die in beheer zijn van VvE's te stimuleren. Het wetsvoorstel stelt daartoe een minimale jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds verplicht en vergemakkelijkt het aangaan van leningen door VvE's voor investeringen in onderhoud en het energiebesparende maatregelen. Dit laatste is volgens het wetsvoorstel ook relevant in het kader van het Energieakkoord, waarin is afgesproken om een energiebesparing te realiseren van gemiddeld 1,5% per jaar.
Actal maakt graag van de gelegenheid gebruik om parallel aan de consultatieronde een reactie op het wetvoorstel te geven.

Beoordelingskader
Actal toetst nieuwe wetgeving aan de hand van de volgende drie vragen:
1. Nuloptie: is er een taak voor de overheid en is regelgeving het meest aangewezen instrument?
2. Is de regeldruk proportioneel ten opzichte van het beleidsdoel? Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een passende uitvoeringswijze met het oog op de dienstverlening?

De reactie richt zich met name op de nuloptie, de proportionaliteit van de regelgeving en het in kaart brengen van de regeldrukeffecten.

Contact
Wijnhaven 26
2511 GA Den Haag
Postbus 16228
2500 BE Den Haag
T (070) 310 86 66
F (070) 310 86 79
www.actal.nl
info@actal.nl

Breng het probleem verder in kaart

Uit onderzoeken van het departement[1] en stichting VvE-belang[2] blijkt dat VvE's in de praktijk niet altijd voldoende middelen hebben om het benodigde onderhoud uit te voeren. Dit kan volgens het wetsvoorstel ten koste gaan van het onderhoud aan het gebouw. Als graadmeter wordt de aanwezigheid en hoogte van het reservefonds gebruikt, als ook de aanwezigheid van een meerjaren onderhoudsplan.

Voor een volledig beeld van het achterstallig onderhoudsprobleem zijn – naast deze gegevens – onder meer een nader onderscheid naar soort VvE, de reden dat stortingen achterblijven en de relatie tussen de hoogte van het reservefonds en de feitelijke onderhoudsinspanningen relevant. Het is niet uit te sluiten dat eigenaren besluiten om de maandelijkse bijdrage laag te houden en eenmalige aanvullende bijdragen te storten wanneer nodig. Het onderhoud is dan in de praktijk op peil ondanks dat de hoogte van het reservefonds anders doet vermoeden. Groot eigenaren blijken daarnaast in de praktijk niet altijd te voldoen aan hun stortingsplicht[3]. De betreffende onderzoeken zijn gehouden gedurende crisis, wat van invloed kan zijn op de hoogte van het vermogen van VvE's. Dit kan eveneens betekenen dat de fondsen zich ook zonder overheidsingrijpen zouden kunnen herstellen.

Wij adviseren om de aard en omvang van het achterstallig onderhoud verder in kaart te brengen, inclusief een verdere uitsplitsing naar soort VvE. Wij adviseren tevens te onderzoeken wat de oorzaak is van de onderhoudsachterstanden en in welke mate de afwezigheid van en tekorten in het reservefonds hieraan bijdragen.

Onderbouw sterker het maatschappelijk doel en de noodzaak van de maatregelen.

Het gezamenlijk onderhoud van een pand is primair een verantwoordelijkheid van de eigenaren die zich verenigd hebben in een VvE. Risico's als gevolg van achterstallig onderhoud, zoals waardedaling van vastgoed, zijn dat in beginsel ook. Gemeenten hebben sinds 2011 meer uitgebreide mogelijkheden om slapende of niet goed functionerende VvE's aan te spreken. Met het opnemen van regels voor een verplichte minimale reserve ziet de overheid zich genoodzaakt om in te grijpen en nadere wettelijke kaders te stelen aan het functioneren van de VvE.

Gelet op de rol die VvE's en gemeenten in dezen vervullen, is de noodzaak van aanvullende regelgeving niet op voorhand vanzelfsprekend. Een meer uitgebreide analyse van het maatschappelijk doel en de keuze voor overheidsingrijpen afgezet tegen andere alternatieven wordt aanbevolen. Gedacht kan worden aan versterking van het handhavingsbeleid,

---

1 Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen, Companen in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juni 2012

2 Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's, Open Universiteit in opdracht van stichting VvE-belang in samenspraak met het ministerie van BZK, februari 2014.

3 Onderzoek Open Universiteit, pp. 14.

intensivering van de communicatie of het bieden van belastingvoordelen (een box 3 vrijstelling van het reservefonds bijvoorbeeld).

Wij adviseren om – gelet op de rol van VvE's en de mogelijkheden die gemeenten sinds 2011 hebben – het maatschappelijk doel te verduidelijken en nader te onderbouwen waarom wet- en regelgeving in dit geval het meest geëigende instrument is.

Onderbouw nader de verwachte effectiviteit van de voorgestelde maatregelen
Een wettelijke verlichting hoeft geen garantie te zijn voor naleving van de wet. VvE's zijn sinds juli 2008 verplicht om zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. Begin 2012 is 35% van de VvE's nog slapend en heeft 19% geen reservefonds.
De vraag is of en in hoeverre het verplicht stellen van een minimum te reserveren bedrag in het reserveringsfond (regel op regel) naar verwachting het beoogde effect heeft als uit de praktijk blijkt dat de naleving van de wet achterblijft. Versterking van het handhavingsbeleid ligt in dit geval meer voor de hand. Het rapport van onderzoeksbureau Companen meldt op dit punt: "*Ook voor deze maatregel geldt dat zonder handhavingsbeleid het wettelijk vastleggen van de hoogte van de onderhoudsbijdrage niet meer is dan een papieren tijger*".

Het verplicht stellen van een minimum te reserveren bedrag versterkt volgens het wetvoorstel de positie van een individueel VvE-lid bij de rechter. Doordat de minimumhoogte van het reservefonds in de wet is opgenomen, kan een lid bij de rechter afdwingen om voldoende middelen in reserve te houden. In het wetsvoorstel wordt geen nadere inschatting gegeven van de verwachte effectiviteit. In het verleden bleek niet altijd helder tot welke rechter men zich moest wenden[4]. Procedures brengen verder kosten met zich mee en kunnen mogelijk van invloed zijn op de onderlinge verhoudingen binnen een VVE. Het is niet uit te sluiten dat de drempel om naar de rechter te stappen groter is dan ingeschat, waardoor de wetswijziging op dat punt minder effect heeft dan beoogd.

Het wetsvoorstel beoogt het aangaan van leningen te vergemakkelijken om investeringen in (onvoorzien) onderhoud en energiebesparende maatregelen te stimuleren. Het voorstel maakt echter niet duidelijk of en in hoeverre het vergemakkelijken van leningen het aangewezen instrument is om verduurzaming te bewerkstelligen. Het Nationaal Energiebespaarfonds biedt nieuwe mogelijkheden voor het aantrekken van benodigde middelen. De reguliere banken kunnen daarentegen nog steeds terughoudend zijn met het verstrekken van leningen, onder meer als gevolg van het ontbreken van onderpand.

[4] Onderzoek Open Universiteit, pp. 25

Ook is niet uit te sluiten dat leden van de VvE liever geen schulden aangaan, in het bijzonder als deze niet strikt noodzakelijk zijn voor het onderhoud, zoals het geval bij zonnepanelen.

Wij adviseren de verwachte effectiviteit van de voorgestelde maatregelen nader te onderbouwen en aldus inzichtelijk te maken of de additionele wettelijke verplichtingen proportioneel zijn.

Onderzoek de mogelijkheden van een meer gedifferentieerde aanpak.
De afgelopen jaren is de wetgeving voor VvE's uitgebreid. De daaruit voortvloeiende regeldruk maakt geen onderscheid naar soort VvE. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat ongeveer 40% van de VvE's bestaat uit 0-2 appartementen en 40% uit 3-10 appartementen[5]. Het verdient aanbeveling om na te gaan of – in het kader van de proportionaliteit en beoogd maatschappelijk belang - de wettelijke verplichtingen verder toegespitst kunnen worden naar bijvoorbeeld alleen de grotere appartementencomplexen.

Wij adviseren om nader te onderzoeken of de voorgestelde wijzigingen van toepassing moeten zijn op alle VvE's of dat een nadere differentiatie mogelijk is, bijvoorbeeld aan de hand van een maatwerkartikel.

Breng de regeldrukeffecten volledig en kaart en kwantificeer deze
Actal is van mening dat de regeldrukeffecten nog niet volledig in kaart zijn gebracht. Er is sprake van nieuwe verplichtingen (vaststellen hoogte reservefonds) die van invloed zijn op een gemiddeld efficiënte VvE. Dat geldt ook voor schulden die mogen worden aangegaan. Actal adviseert om de regeldrukparagraaf aan te vullen met in ieder geval de volgende elementen:

- De initiële regeldrukeffecten voor VvE's/eigenaren, zoals de kennisname van de wetswijziging, het in kennis stellen van leden van de VvE, het berekenen van het jaarlijks te sparen bedrag, de aanpassing van eventuele automatische overschrijvingen en het uitschrijven van een eventuele VvE-vergadering;
- De structurele regeldrukeffecten voor VvE's en eigenaren, zoals de aangifte van spaartegoeden in het reservefonds voor box 3 en de te verzamelen gegevens ten behoeve van een eventuele individuele kredietwaardigheidstoets van banken;
- De administratieve lasten voor notarissen bij de overdracht van een woning. Er dient een opgave gemaakt te worden van eventuele schulden die overgaan. Dit betreft een nieuwe informatieverplichting;

[5] [5] Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen, Companen in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juni 2012

Actal

- De regeldrukeffecten voor banken: banken zullen mogelijk als onderdeel van de leningaanvraag de individuele kredietwaardigheid van de leden van de VvE wensen te toetsen. Overdracht van VvE-leningdelen bij verkoop van woningen vindt plaats zonder tussenkomst van de bank. Hier vloeien mogelijk extra nalevingskosten en administratieve lasten voor banken uit voort.
- Een kwantificering van de regeldrukeffecten.

Actal adviseert om de initiële en structurele effecten voor de regeldruk volledig in beeld te brengen, te kwantificeren en in de memorie van toelichting op te nemen.

Resumé

Concluderend adviseert Actal om de nut en noodzaak van de voorgestelde wijzigingen nader te onderbouwen, het maatschappelijk probleem beter te in kaart te brengen in termen van aard, omvang en mogelijke oplossingsrichtingen. Ook adviseert Actal om daar waar nodig verder te differentiëren naar kleinere VvE's en grotere appartementencomplexen, bijvoorbeeld aan de hand van een maatwerkartikel. Tot slot geeft Actal mee om de regeldrukeffecten volledig in kaart te brengen en te kwantificeren.

Wij verzoeken u het definitieve wetsontwerp voorafgaand aan behandeling in de Ministerraad voor een ex-ante toets toe te doen komen. Dit stelt ons in staat om een formeel advies uit te brengen en het eindoordeel aan u kenbaar te maken. Een afschrift van dit advies is tevens verstuurd naar de minister van Veiligheid en Justitie,

Hoogachtend,

J. ten Hoopen
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris

20150929.0014 12:19 0026

Actal

Postbus 16228
NL-2500 BE Den Haag

[redacted]

FMHaaglanden
28 SEP. 2015
Ontvangen

Gezien scankamer
V&J
29 SEP. 2015